

# BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 51  
(6. Änderung)

der Stadt Elmshorn

# INHALTSVERZEICHNIS

|   | Seite |
|---|-------|
| 1. ALLGEMEINES .....                        | 1     |
| 2. VORHANDENE RECHTSGRUNDLAGEN .....        | 1     |
| 3. GRUNDLAGEN .....                         | 1     |
| 4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE .....   | 2     |
| 5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ..... | 3     |
| 5.1 Grünstalterische Grundzüge .....        | 3     |
| 5.2 Gestalterische Grundzüge .....          | 4     |
| 5.3 Verkehrsmaßnahmen .....                 | 4     |
| 5.4 Ver- und Entsorgung .....               | 5     |
| 6. LÄRM- UND LICHTIMMISSION .....           | 5     |
| 7.. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....           | 6     |

## 1. ALLGEMEINES

### Grundsätze

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und ist die Grundlage für weitere Maßnahmen, die zur Durchführung des BauGB erforderlich sind. Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Dieser Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
- die Belange des Verkehrs.

## 2. VORHANDENE RECHTSGRUNDLAGEN

### Flächennutzungsplan FNP 1980

Der Geltungsbereich dieses B-Planes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn (FNP 1980) als Wohnbauflächen dargestellt. Diese Nutzung soll erhalten bleiben.

### Bebauungsplan Nr. 51 (5. Änderung)

Der Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 51 (5. Änderung). Dieser Plan setzt in seinem Geltungsbereich reines Wohngebiet fest, welches zwingend mit zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise bebaut werden kann.

### Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Das Stadtverordneten-Kollegium der Stadt Elmshorn hat am 25.05.1989 den Aufstellungsbeschuß zu diesem B-Plan gefaßt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer zweiwöchigen Auslegung (13.11. bis 27.11.1989) statt.

## 3. GRUNDLAGEN

### Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt das Gebiet südlich des Baumschulgeländes, westlich der Anliegergrundstücke der Blücherstraße, östlich des Sonderkindergartens G, der Sonderschule G und der Trabrennbahn.

### Größe

Der Geltungsbereich dieses B-Planes ist insgesamt 1,282 ha groß.

### Bestand

Der Geltungsbereich dieses B-Planes wurde früher überwiegend als Baumschulgelände genutzt, ist aber seit einigen Jahren als Brachland einzustufen. Das Areal ist überwiegend unbebaut. Inzwischen ist ein Einfamilienhaus fertiggestellt und zwei weitere Wohnhäuser werden zur Zeit errichtet.

### **Vegetation**

Nach den Kriterien der Umwelterhebung der Stadt Elmshorn vom Jahre 1987 ist der Geltungsbereich dieses B-Planes als "Grünland" eingestuft. Hier sind keine besonderen Vegetationen und wertvolle Baumbestände festgestellt.

### **Topographie**

Das Gelände dieses B-Planes liegt im Süden 4,47 m über NN und fällt nach Norden leicht ab und erreicht im Bereich des Wendehammers ein Niveau von 3,34 m über NN.

## **4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

### **Orientierungsdaten**

Der Geltungsbereich dieses B-Planes gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Elmshorn Klostersande/Lieth (Stadtquartier IV). Laut Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes (1980) der Stadt Elmshorn sind für dieses Stadtquartier folgende städtebauliche Orientierungswerte bzw. Ziele vorgesehen:

- Einwohnerzuwachs von 12.600 EW auf 13.300 EW
- Modernisierungsschwerpunkte
- Erweiterung der Wohnbauflächen von 158,2 ha auf 177,0 ha
- Schaffung einer gemischten Baufläche zwischen der Eisenbahntrasse (S-Bahn-Haltestelle Süd) und dem Nordender Weg (alter Lehmweg). Laut Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes soll für dieses Gebiet über Bebauungsplanung die Mischstruktur sichergestellt werden.
- Anschluß an das S-Bahn-System des Hamburger Verkehrsverbundes und Errichtung des S-Bahn-Haltepunktes Süd.

### **Bevölkerungsentwicklung**

Laut Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes lag im Jahre 1978 die Bevölkerungszahl der Stadt Elmshorn bei 41.800 EW. Davon lebten 12.600 EW (über 30 %) im Stadtquartier IV. Im gleichen Jahr lag die Bevölkerungszahl des Stadtquartiers III (Rethfeld/Hainholz) bei 4.850 EW. Somit lebten 17.470 Personen (41,75 % der Gesamtbevölkerung) im Süden Elmshorns.

Die städtebauliche Konzeption der Stadt Elmshorn sieht eine weitere Ausdehnung der Wohnfunktion im Süden Elmshorns vor. Hiernach soll die Bevölkerungszahl der Stadtquartiere III bzw. IV im Jahre 1990 auf 8.800 bzw. 13.300 Personen anwachsen. In diesem Fall werden bei einer Gesamtbevölkerungszahl von 45.000 EW im Süden Elmshorns insgesamt 22.100 Personen (49,1 % der Gesamtbevölkerung) innerhalb der Stadtquartiere III und IV leben. Hiernach wird der Bevölkerungsanteil der Stadtquartiere III und IV insgesamt um mehr als 7 % zunehmen. Die Bevölkerungszahl der Stadt Elmshorn lag am Stichtag (30. Juni 1989) bei 42.946 EW. Im Vergleich mit dem Jahr 1978 hat die Bevölkerungsdichte der Stadt um 2,7 % zugenommen.

Am gleichen Stichtag lag die Bevölkerungszahl des Stadtquartiers IV bei 13.068 EW. Auch in diesem Fall ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 1978 um 3,7 % gestiegen.

## 5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### **Die Konzeption des B 51 (5. Änderung)**

Mit der Aufstellung dieses B-Planes im Jahre 1981 wollte die Stadt Elmshorn mit Schaffung von Bauland und mit Sicherung von Verkehrs- und Versorgungsflächen die weitere Entwicklung des Stadtquartiers IV sicherstellen. Im Geltungsbereich dieses B-Planes sollte eine Wohnanlage in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist im B-Plan die Zahl der Vollgeschosse als zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Der B-Plan, welcher am 23.11.1984 rechtsverbindlich wurde, sollte dazu beitragen, den vorhandenen Bedarf an neuen Wohnungen abzudecken. Aus diesem Grund wurde eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,8 vorgesehen. Die Bauweise ist als geschlossen festgesetzt. Die Stadt ging seinerzeit davon aus, daß der Geltungsbereich dieses B-Planes überwiegend für sozialen Wohnungsbau in Anspruch genommen werden wird.

Da die Bundesregierung in den letzten Jahren die Mittel für den sozialen Wohnungsbau drastisch kürzte, war klar, daß die im B-Plan vorgesehene Konzeption keine Realisierungschance hat.

### **Die neue städtebauliche Konzeption**

In Zusammenarbeit mit dem Bauträger und mit Berücksichtigung der neuen Marktbedürfnisse ist eine neue städtebauliche Konzeption ausgearbeitet worden. Die 6. Änderung des B-Planes Nr. 51 sieht nun hier statt eines reinen Wohngebietes (WR) ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Allein aufgrund der benachbarten öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schule, Trabrennbahn) ist hier aus städtebaulichen Gründen diese Änderung sinnvoll. Durch Anregung des Umweltamtes des Kreises Pinneberg wird statt geschlossener nun eine offene Bauweise festgesetzt, weil dadurch einerseits weniger Menschen von den zu erwartenden Immissionen betroffen werden und andererseits das Wohngebiet ein einheitliches Gesicht bekommen wird. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgeschrieben. Aus stadtgestalterischen Gründen soll innerhalb der Flächen F 2 und F3 das zweite Vollgeschoß stets als Dachgeschoß ausgebaut werden.

Durch diese Festsetzungen sollen die Voraussetzungen für die Entstehung einer vielfältigen Wohnstruktur geschaffen werden. Im Rahmen dieser flexiblen Festsetzungen können innerhalb dieses Wohngebietes Einfamilienhäuser, Doppelhäuser bzw. Hausreihen entstehen. Mit diesem Plan wird das Ziel verfolgt, das Angebot verschiedener Wohnformen zu erweitern und dadurch eine ausgewogene Mischung sozialer Schichten zu fördern.

## 5.1 Grüngestalterische Grundzüge

### **Anpflanzungen**

Aus Gründen von Umweltbelangen sowie wegen der Gestaltung des Ortsbildes wird vorgeschlagen, pro Grundstück der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser - falls nicht vorhanden - mindestens einen Laubbaum zu pflanzen.

Private Garten- und Grünanlagen von Mehrfamilienhäusern sollen so gestaltet werden, daß ca. 5 % ihrer Fläche mit Bäumen bepflanzt werden können.

### **Einfriedigungen**

Einfriedigungen der Vorgärten sollen in Art und Material einheitlich erfolgen. Dadurch kann eine großzügige Gestaltung des öffentlichen Außenraumes erreicht werden. Aus diesem Grund wird für die Käthe-Mensing-Straße nur lebende Hecke als Einfriedigung festgesetzt.

## 5.2 Gestalterische Grundzüge

### Gebäude und Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes müssen die baulichen Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltend wirken. Deshalb ist auf kleinmaßstäbliche Gebäudeformen zu achten. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Baukörper aus maximal zwei Vollgeschossen bestehen. Neubauten und bauliche Veränderungen, die breiter als 16 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden, die in ihrer Fassadengestaltung deutlich voneinander abweichen. Die Bauweise wird als offen festgesetzt.

### Dachform und Dachgestaltung

Da Flachdachkonstruktionen für die norddeutsche Klimazone weniger geeignet erscheinen, wird für das Gebiet die traditionelle Satteldachform vorgeschrieben.

Für alle Baugebiete ist eine Dachneigung von 30 ° bis 45 ° vorgesehen. Die Dächer sind mit Dachziegeln zu decken, da diese für die norddeutsche Siedlungslandschaft ein typisches Bauelement darstellen.

Für untergeordnete Gebäudeteile wird eine Dachneigung von 0 ° bis 20 ° vorgesehen. Dadurch soll erreicht werden, daß sich die Hauptbaukörper von den untergeordneten Bauten optisch stärker unterscheiden.

### Fassaden und Farbgebung

Die Fassaden der Gebäude sind in sichtbarem Ziegelmauerwerk auszuführen oder glatt zu verputzen. Für die farbliche Gestaltung der verputzten Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne zu verwenden. Für unterschiedliche Bauteile können unterschiedliche Farbtöne angewendet werden, wenn dadurch die einheitliche Wirkung der Farbgebung nicht gestört wird. Die Farbgebung benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

### Sockel

Die Sockel der Neubauten sollen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

## 5.3 Verkehrsmaßnahmen

### Äußere Erschließung

Das Gebiet wird über die vorhandene Raboisenstraße, die als Wohnsammelstraße dient, mit den überörtlichen Verkehrszügen verbunden.

### Innere Erschließung

Abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B 51 (5) ist die Käthe-Mensing-Straße als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut. Hier soll eine Mischnutzung stattfinden.

### Ruhender Verkehr

Im Plangeltungsbereich sind in ausreichender Zahl öffentliche Parkplätze vorgesehen.

### Fuß- und Radwege

Das Gebiet ist über Fuß- und Radwege mit der Blücherstraße bzw. der Ernst-Behrens-Straße verbunden.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

### **Oberflächenentwässerung**

Innerhalb des Gebietes sind ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle vorhanden.

### **Entwässerung**

Die Schmutzwasserentsorgung wird über das vorhandene städtische Abwassernetz erfolgen.

### **Gas, Wasser, Strom**

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird von den Stadtwerken sichergestellt.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in Zuständigkeit des Kreises Pinneberg.

## 6. LÄRM- UND LICHTIMMISSION

### **Sachlage**

Auf dem Gelände der Trabrennbahn finden in der Regel Sonnabend nachmittags von ca. 14.00 bis max. 20.00 Uhr (also nicht während der Nachtzeit) Trabrennveranstaltungen statt. Die Anzahl der Veranstaltungen liegt nach Auskunft des Rennvereins bei ca. 48 pro Jahr.

Die Funktionsgebäude, wie Tribünen und Stallungen, befinden sich auf der Westseite der Trabrennbahn, ungefähr 220 m vom Plangebiet entfernt. Neben dem Gelände der Trabrennbahn sind in gleichmäßigen Abständen in 3 m Höhe Lautsprecheranlagen an den Lichtmasten montiert. Diese Lautsprecher bilden Lärmimmissionen zu den angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohngebieten.

### **DIN 18005**

Gem. der DIN 18005, Teil 1, ist für Anlagen, die mit einer erheblichen Schallemission im Freien verbunden sind, wie Sportanlagen, von Meßergebnissen auszugehen.

### **Immissionsgutachten des Kreises Pinneberg**

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 51 (5. Änderung) hat das damalige Gesundheitsamt des Kreises Pinneberg für diesen B-Plan ein "Immissionsgutachten" erstellt.

Aufgrund der Meßergebnisse sind aus diesem Gutachten folgende Schlüsse zu ziehen:

- Maßnahmen gegen Lichtimmissionen sind nicht erforderlich, da mit keinerlei unzumutbaren Lichtimmissionen zu rechnen ist.
- Lärmimmissionen durch die Trabrennbahn entstehen während des Tages (bis 20.00 Uhr). Das Gutachten hat für die Zeit von 15.00 bis 19.00 Uhr einen äquivalenten Dauerschallpegel von 55,50 dB für das Erdgeschoß und von 57,00 dB für das 1. Obergeschoß ermittelt.

### **Abwägung**

Gemäß des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, beträgt der Orientierungswert für WA-Gebiete tagsüber = 55,0 dB. Insoweit wird dieser Orientierungswert während der Veranstaltungszeit geringfügig überschritten.

Mit Berücksichtigung der Tatsache, daß diese Überschreitung sich nur auf 48 Tage im Jahr und auf bestimmte Tageszeiten beschränkt, ist davon auszugehen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Das Gutachten des Kreises Pinneberg ist Bestandteil der Begründung des B-Planes Nr. 51, 6. Änderung, und wird als Anlage (Anlage 1) beigefügt.

## 7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören die auszubauenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einschl. Grunderwerb.

Die Stadt Elmshorn trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Kosten im einzelnen:

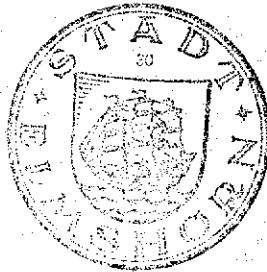
|  |               |
|--|---------------|
| Grunderwerb  | 72.000,-- DM  |
| Kanalkosten  | 386.000,-- DM |
| Straßenneubau und Beleuchtung,<br>Straßenbegleitgrün | 360.000,-- DM |
| Gesamt   | 818.000,-- DM |

Elmshorn, 18.05.1990

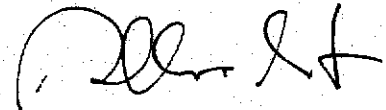
**STADT ELMSHORN**  
Der Magistrat  
- Stadtbauamt -

I.V.

  
Baker  
Erster Stadtrat



I.A.

  
Albrecht  
Baudirektor